

**2 Monate mietfrei – ca. 849,69 m² temperierte Lagerfläche
mit Möglichkeit zur anteiligen Büronutzung – inklusive
Laderampe und Lastenaufzug - Stellplätze – im Herzen des
12. Gemeindebezirks**



Objektnummer: 5163

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sagedergasse
Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	849,69 m²
Lagerfläche:	849,69 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Kaltmiete (netto)	4.590,00 €
Kaltmiete	4.590,00 €
Miete / m²	5,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

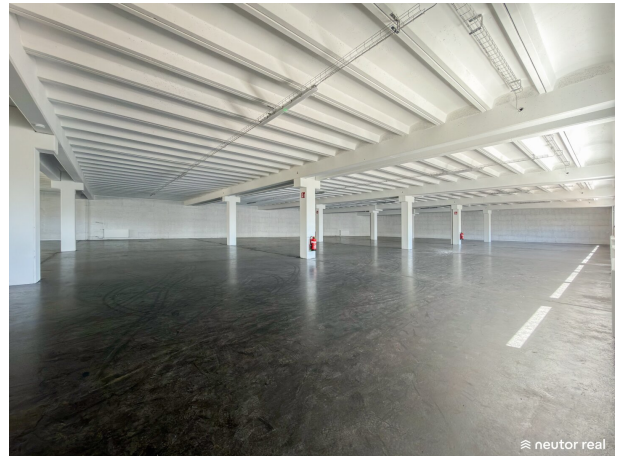


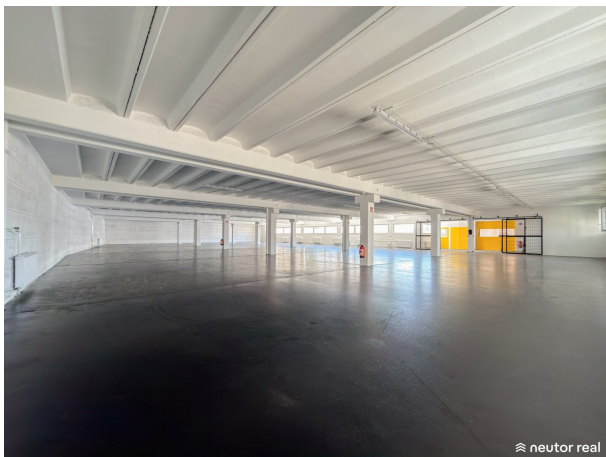
Thomas Schuch

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13/GL
1010 Wien

T +43 1 532 37 30
H +43 664 343 78 45









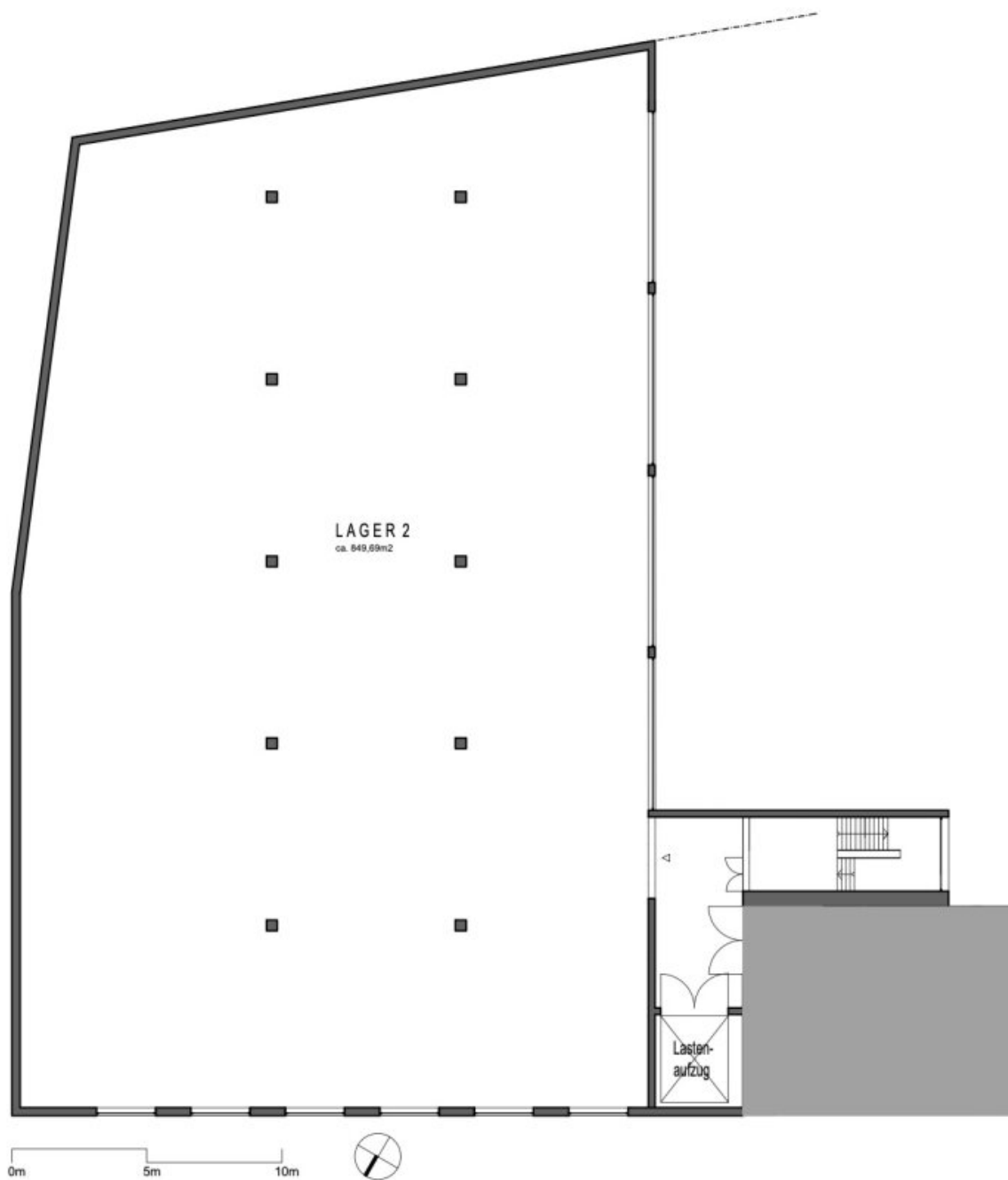




neutor real

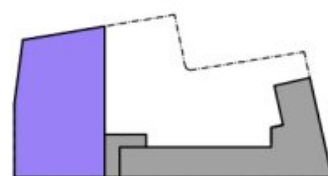


neutor real

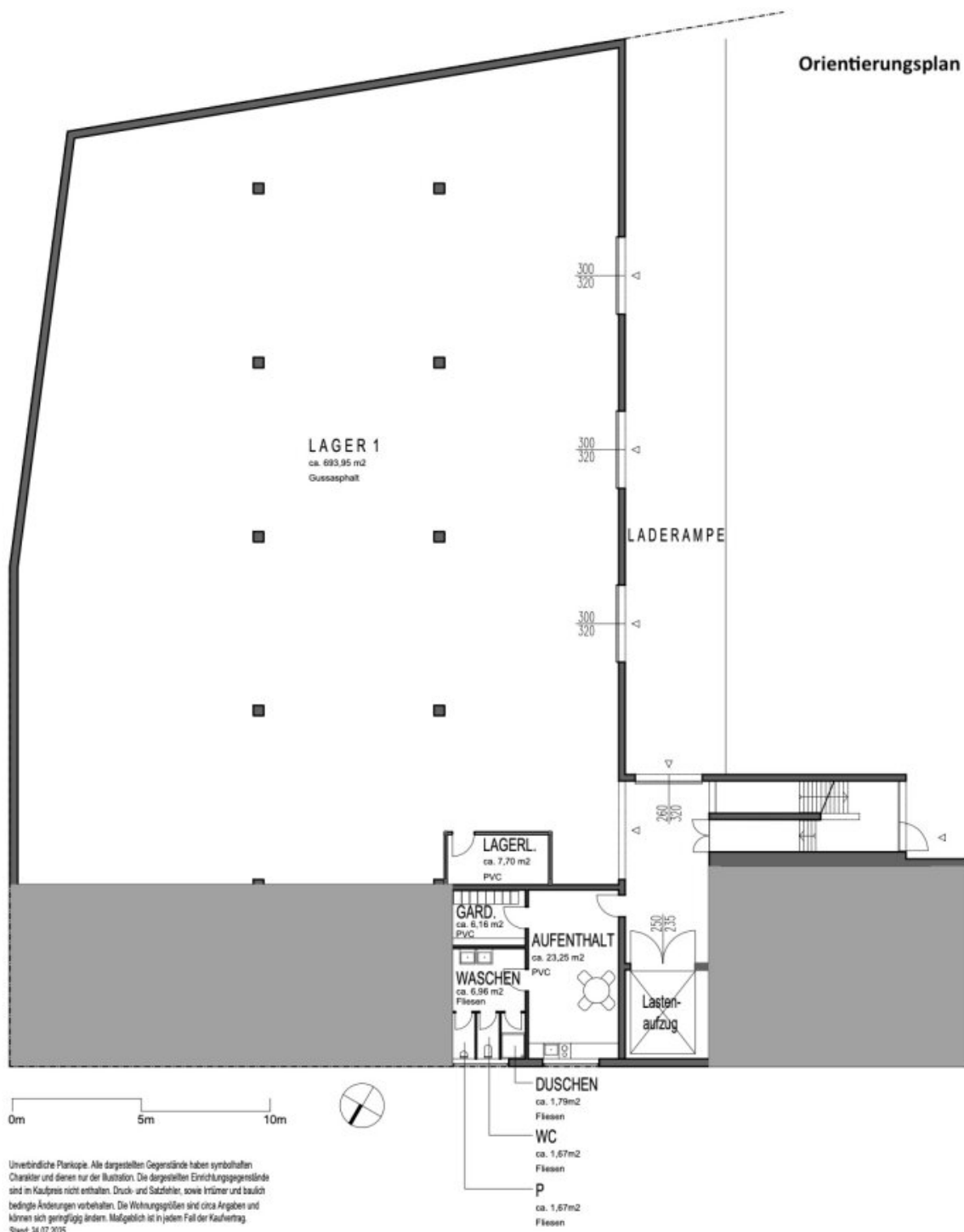


Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie inhaltliche und bauliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.
Stand: 24.07.2025

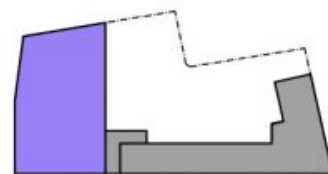
LAGER 2



ÜBERSICHTSSCHEMA OG



LAGER 1



ÜBERSICHTSSCHEMA EG

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine temperierte Lagerfläche mit einer Größe von ca. 849,69 m², die zugleich auch als Bürofläche genutzt werden kann. Die Fläche erfüllt alle Anforderungen für die Lagerung von Waren und eignet sich ideal für Bürobetriebe.

Eckdaten:

Gesamtfläche: ca. 849,69 m²

Stellplätze: 2 (optional)

Mietdauer: 5 Jahre

Bad: ja, inkl. Dusche und WC

Garderobe: ja

Aufenthaltsraum: ja, inkl. Teeküche

Lastenaufzug: ja

Verfügbar ab sofort

Beschreibung:

Im 12. Wiener Gemeindebezirk gelangt eine vielseitig nutzbare, temperierte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 849,69 m² zur Vermietung. Die Immobilie eignet sich hervorragend sowohl als Lagerfläche als auch als Bürofläche und bietet damit eine optimale Lösung für Unternehmen, die eine Kombination aus beidem benötigen. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die funktionale Ausstattung schaffen ideale Voraussetzungen für verschiedenste betriebliche Nutzungen. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Laderampe, die eine komfortable und effiziente Be- und Entladung ermöglicht. Ergänzend dazu steht ein Lastenaufzug zur Verfügung, der den Transport von schweren oder sperrigen Gütern innerhalb des Gebäudes erleichtert. Ein separater Lagerraum bietet zusätzliche Kapazitäten und schafft Übersicht und Ordnung in der Nutzung. Für das Personal oder Besucher steht zur Allgemeinnutzung ein eigener Aufenthaltsbereich mit Garderobe, Teeküche und einem voll

ausgestatteten Badezimmer mit WC und Dusche zur Verfügung – ein klarer Pluspunkt in puncto Komfort und Alltagstauglichkeit. Abgerundet wird das Angebot durch die Möglichkeit, ein bis zwei Stellplätze direkt vor Ort separat anzumieten, was eine bequeme Anreise mit dem PKW ermöglicht. Diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit, moderne Ausstattung und die verkehrsgünstige Lage im 12. Bezirk. Sie ist somit die ideale Lösung für Unternehmen mit Lager- oder Bürobedarf, die auf eine funktionale und zugleich komfortable Arbeitsumgebung Wert legen.

Für weitere Informationen, individuelle Mietkonditionen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren Betrieb mit einer optimal ausgestatteten und zertifizierten Lagerfläche auszustatten.

Die ersten zwei Monate sind **mietfrei** für Sie, in dieser Zeit bezahlen Sie lediglich die Betriebskosten.

Kosten:

HMZ: € 4.590,00 zzgl. gesetzlicher USt

Betriebskosten: ca. € 1,20/m² als Lagerfläche / € 2,00.-/m² als Bürofläche

Provision: 3 BMM zzgl. USt.

Kaution: 3 BMM

Vergebührung: ca. € 3.304,80

Lage + Infrastruktur:

Dank der günstigen Lage nahe der Südosttangente (A23) sowie dem Autobahnknoten Inzersdorf verfügt die Liegenschaft über eine ausgezeichnete verkehrstechnische Anbindung. Über die Altmannsdorfer Straße (B224) besteht zudem eine direkte Verbindung zur Westautobahn (A1) sowie zur Südbahn (A2) – ein klarer Standortvorteil für Unternehmen mit regionalem oder überregionalem Warenverkehr. Auch der Matzleinsdorfer Platz sowie der Bahnhof Wien Meidling sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten Anschluss an das nationale und internationale Bahnnetz – insbesondere für Betriebe mit logistischen Anforderungen ein echter Mehrwert. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahnlinie U6 (Stationen Tscherttegasse oder Bahnhof Meidling) gewährleistet. Dadurch ist der Standort sowohl für Lieferanten als auch für Mitarbeiter und Kunden rasch und unkompliziert erreichbar. Die unmittelbare Umgebung

bietet darüber hinaus eine hervorragende Nahversorgung mit Supermärkten, Tankstellen, Gastronomiebetrieben und diversen Dienstleistern – ein weiterer Pluspunkt für den täglichen Betriebsablauf und die Attraktivität des Standortes.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap